

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. I/12

"Untere Königsstraße 71"

Stadtteil Mitte

Begründung

Entwurf

Stand: 21.02.2018

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz



Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	VERFAHREN	4
2.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	4
2.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 A BauGB	4
2.3	UVP- Belange	5
2.4	Weitere Verfahrensschritte / Beteiligung	5
3	DAS PLANGEBIET	6
3.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
3.2	Realnutzung.....	6
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	7
4.1	Regionalplan Nordhessen 2009.....	7
4.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)	7
4.3	Bestehendes Planungsrecht (Rechtskräftiger Bebauungsplan).....	8
4.4	Altlasten / Kampfmittel	9
4.5	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007	9
4.6	Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012	10
5	DAS VORHABEN	10
5.1	Vorhabenbeschreibung	10
5.2	Erschließung / Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	11
5.3	Ver- und Entsorgung.....	11
5.4	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	12
6	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	13
6.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung	13
6.2	Untersuchung der Umweltbelange	13
6.3	Eingriffsregelung.....	13
7	INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	14
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	14
7.2	Baulinie, Baugrenze	15
7.3	Erschließung / Nebenanlagen.....	15
7.4	Begrünung	16
7.5	Örtliche Bauvorschriften	16
7.6	Hinweise	17
8	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ	17
9	KOSTEN	17

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Grundstücksgemeinschaft Eheleute Jochinger (Vorhabenträgerin) beabsichtigt die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes im westlichen Bereich des Grundstückes Untere Königsstraße 71 (Flurstück Nr. 30/4 der Flur 1) in Kassel-Mitte. Hierfür wird das aktuell vollständig überbaute Grundstück lediglich zum Teil überplant. Zusätzlich wird zur Sicherung und optischen Einbindung der Erschließung/Zufahrt von dem südlich angrenzenden Flurstück Nr. 30/3 eine Teilfläche überbaut. Beide Flurstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung dieses innerstädtischen Bereiches unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Erhöhung des Wohnanteils, um dem städtebaulichen Leitbild der Nutzungsmischung auch in Innenstadtbereichen gerecht zu werden.

2 VERFAHREN

2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Zur Realisierung des Planvorhabens wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Neben den Verfahrensunterlagen wird auch ein Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem Magistrat der Stadt Kassel geschlossen, der u.a. Regelungen bezüglich der Durchführung des Vorhabens, zur Finanzierung notwendiger Erschließungsmaßnahmen sowie zur Umsetzung innerhalb einer zeitlichen Frist beinhaltet. Das Verfahren wird beschleunigt nach § 13a BauGB durchgeführt.

2.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 A BauGB

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/12 "Untere Königsstraße 71" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erhöhung des Wohnungsanteils in der Innenstadt geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich, sodass das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt werden kann. Die im maßgeblichen § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Die beabsichtigte Neubebauung stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Entwicklung von Flächen im innerstädtischen Bereich dar.
- Es wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen in der Innenstadt in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Fläche, die bei Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überbaut wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im be-

schleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (vgl. Kap. 8.2)

Die Entscheidungsgründe den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/12 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Stadt Kassel; andererseits hat die Vorhabenträgerin, deren Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen, ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planungsverfahrens.

2.3 UVP- Belange

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVPG besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m² überschreitet. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 998 m², sodass der Schwellenwert bei Weitem nicht erreicht werden kann, zumal es sich vollständig um bisher bebaute Flächen handelt. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

2.4 Weitere Verfahrensschritte / Beteiligung

▪ Antrag auf Einleitung/ Aufstellungsbeschluss / Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Die Vorhabenträgerin hat zur Umsetzung des Planvorhabens am 01.09.2017 um Einleitung eines Bauleitplanverfahrens bei der Stadt Kassel gebeten.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel wird voraussichtlich in ihrer Sitzung am 23.04.2018 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/12 "Untere Königsstraße 71" gem. § 2 Abs. 1 BauGB – einschließlich der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB – und auch den Entwurfs- und Offenlagebeschluss fassen.

▪ Beteiligung der Nachbarschaft

Im November 2017 wurden die Eigentümer der an das Vorhabengrundstück angrenzenden Flächen zu einem Informationsgespräch eingeladen, um die sich aus der Planung ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten zu besprechen.

▪ Ortsbeirat Mitte

Der Ortsbeirat Mitte wurde in seiner Sitzung am 21.11.2017 über die wesentlichen Inhalte sowie über Ziel und Zweck der Planung informiert. Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen des ‚normalen‘ Gremien-durchlaufes.

▪ Gestaltbeirat der Stadt Kassel

Die Planungen zum Neubau des mehrgeschossigen Wohngebäudes wurden am 28.09.2017 sowie am 12.12.2017 dem Gestaltbeirat der Stadt Kassel vorgestellt. Auf Grundlage der Empfehlungen wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in Abwägung mit den städtebaulichen Belangen erarbeitet. Der VEP dient gleichzeitig als Grundlage für die Ausführungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und entfaltet im Zuge des Durchführungsvertrages eine Verbindlichkeit für die Vorhabensplanung.

▪ **Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger kann nach dem Offenlagebeschluss im Zeitraum Juni/Juli 2018 erfolgen. Parallel hierzu sollen auch die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt werden. Eine erste Fachämterrunde hat bereits am 05.10.2017 auf Einladung der Stadtplanung (Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz) stattgefunden.

3 DAS PLANGEBIET

3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtteils Mitte, am nördlichen Rand der Kasseler Innenstadt, die mit ihrer Fußgängerzone und den zahlreichen (Fach-) Geschäften und Angeboten die urbane Mitte des Oberzentrums der Region beschreibt. Der ca. 998 m² große Geltungsbereich umfasst nur die durch das Vorhaben direkt betroffenen Flächen der beiden Flurstücke 30/4 (teilweise) und 30/3 (teilweise) innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Kassel.

Das Vordergebäude an der Unteren Königsstraße wird nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, weil hier keinerlei bauliche Veränderungen im Zusammenhang mit dem konkreten Vorhaben vorgesehen sind. Eine neue planungsrechtliche Grundlage ist hier nicht erforderlich. Zudem liegt für die Untere Königsstraße (Fußgängerzone) - abgesehen von der Neugestaltung der Flächen - kein übergeordnetes städtebaulich-architektonisches Zielkonzept vor.

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich die Stichstraße (Verbindung zwischen Hedwigstraße und Kurt-Schumacher-Straße).

Direkt gegenüber befindet sich auf dem Areal des früheren Stadtbades Mitte ein fünfgeschossiger großvolumiger Gebäudekomplex, der im Erdgeschoss u.a. einen großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel aufgenommen hat und in den Obergeschossen Dienststellen des Regierungspräsidiums beherbergt. Das sonstige Umfeld des Plangebiets ist durch eine sehr heterogene Baustruktur, insbesondere durch die rückwärtigen Bebauungen der Unteren Königsstraße, gekennzeichnet.

In direkter Nähe befinden sich verschiedene Haltestellen der städtischen und regionalen Buslinien, Straßenbahnen sowie RegioTrams.

3.2 Realnutzung

Der nordwestliche Grundstücksteil des Flurstückes Nr. 30/4 wird derzeit als ebenerdiger Stellplatz sowie zur Andienung des Drogeriemarktes Untere Königsstr. 71 genutzt. Der östliche Bereich ist mit einem eingeschossigen Verkaufsgeschäft bebaut, dessen Flachdach zu zwei Dritteln als Stellplatzfläche dient. Die Stellplätze werden über eine Rampenanlage über die von der *Hedwigstraße* abgehende Stichstraße erschlossen. Die restliche Dachfläche außerhalb des Geltungsbereiches ist als Gründach angelegt. Der für die Planung in Anspruch zu nehmende Grundstücksteil des Flurstückes 30/3 wird ebenfalls als Stellplatzfläche genutzt. Das Plangebiet ist dementsprechend vollständig überbaut, versiegelt oder befestigt.

Insgesamt sind 38 Kfz-Stellplätze im Plangebiet vorhanden.

Abb. 1: Eigene Aufnahmen vom Plangebiet (Panorama, Grundstückszufahrt, Parkdeck)



4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

4.1 Regionalplan Nordhessen 2009

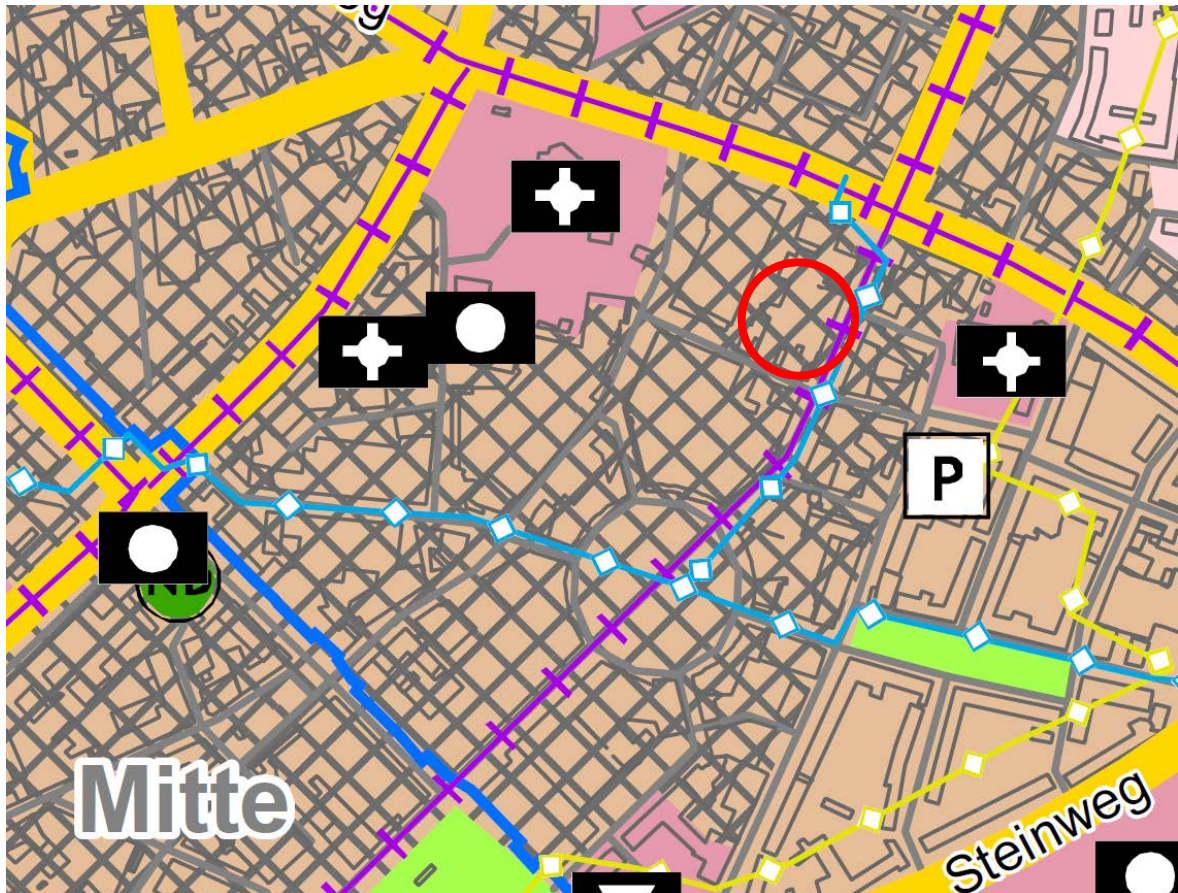
Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/12 sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung Dezember 2016) stellt die Flächen des Geltungsbereiches, ebenso wie die angrenzenden Flächen der Innenstadt, als *Kerngebiet* dar.

Im Zuge der Novellierung der Baunutzungsverordnung im Mai 2017 besteht nunmehr die Möglichkeit der Ausweisung eines *Urbanen Gebietes*, wodurch die Wohnnutzung wieder verstärkt in den verdichteten, städtischen Zentren etabliert werden soll. Zurzeit der Neubekanntmachung des FNP gab es diese Möglichkeit, die im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Anwendung kommen soll, noch nicht, sodass eine entsprechende Ausweisung im FNP auch nicht existieren kann. Aufgrund der Korrespondenzen der Gebietstypologien *Kerngebiet* und *Urbanes Gebiet*, auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO, wird davon ausgegangen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt angesehen werden kann und daher keiner Berichtigung bedarf.

Abb. 2: Auszug aus dem FNP 2007, Blatt Stadt Kassel, ZRK



4.3 Bestehendes Planungsrecht (Rechtskräftiger Bebauungsplan)

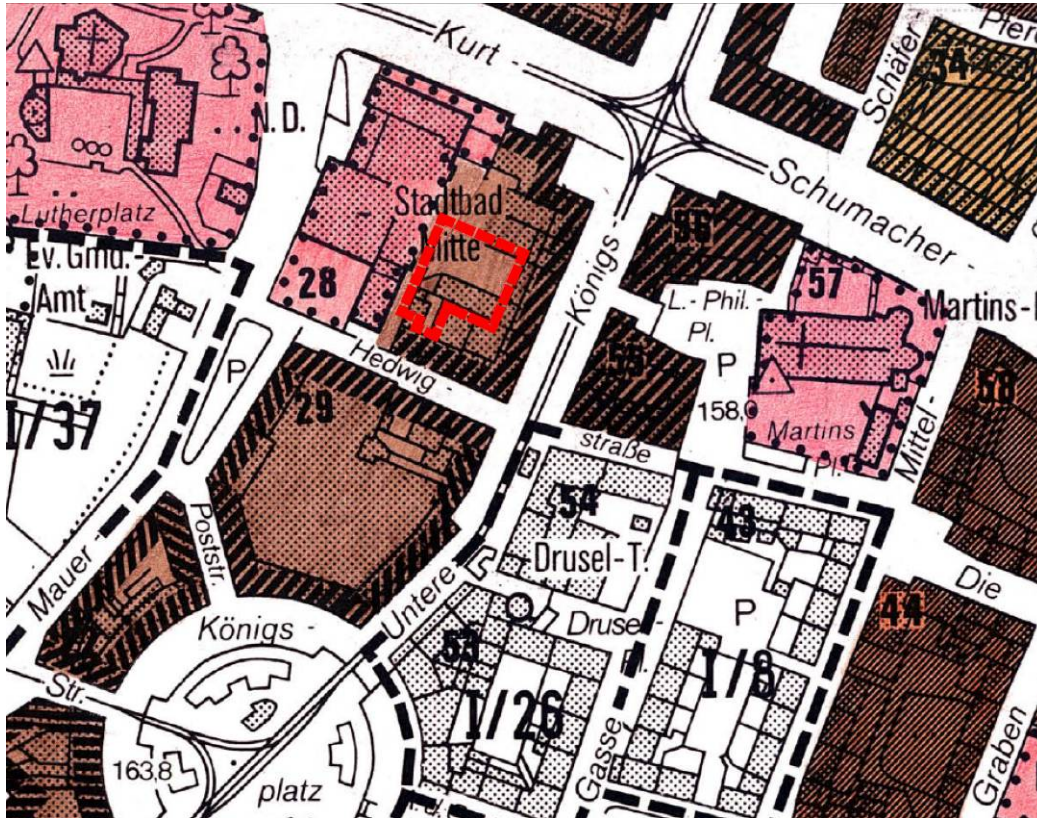
Die Flächen des Plangebietes liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“, der seit dem 25.10.1985 rechtskräftig ist. Dieser Bebauungsplan wurde zur planungsrechtlichen Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten innerhalb der Kasseler Innenstadt aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ setzt für die Flächen des Bebauungsplans Nr. I/12 „Untere Königsstraße 71“, ebenso wie für die meisten umgebenden Bebauungen, ein „Kerngebiet“ fest. Einzig die westlich angrenzende Bebauung ist als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt, wurde zwischenzeitlich allerdings überplant (Bebauungsplan Nr. I/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“, rechtskräftig seit 10.01.2015) und ist nunmehr ebenfalls als „Kerngebiet“ ausgewiesen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden im Bebauungsplan Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ keine getroffen.

Mit der Aufstellung des nun vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/12 „Untere Königsstraße 71“ wird eine Änderung des bestehenden Planungsrechts entsprechend der beabsichtigten Entwicklung am Standort herbeigeführt. Wesentlich hierbei ist, dass die bisherige Festsetzung "Kerngebiet" in „Urbanes Gebiet“ geändert und gleichzeitig um qualifizierte Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung zur städtebaulichen Steuerung ergänzt wird.

Die nachfolgende Abbildung 2 zeigt einen Auszug des den nahezu gesamten Innenstadtbereich umfassenden einfachen, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ und kennzeichnet jene Flächen, welche durch die vorliegende Bauleitplanung überlagert werden. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/12 „Untere Königsstraße 71“ werden in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 Mitte vom 25.10.1985 außer Kraft gesetzt.

Abb.3: Auszug der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 1 Mitte mit Überlagerung des Änderungsbereiches



4.4 Altlasten / Kampfmittel

Für die Flächen des Geltungsbereiches sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

Die Flächen des Plangebietes liegen innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidium Darmstadt wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hinsichtlich Art und Umfang der Betroffenheit beteiligt

4.5 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 116 "Innenstadt mit Randlagen". Die Fläche des Plangebietes ist in der Realnutzungskarte als "Innenstadtbauung" ausgewiesen. Unter den Maßnahmen der einzelnen Verbandsmitglieder wird für den weiträumigen Landschaftsraum Nr. 116 bspw. folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahme beschrieben: "Stärkere Durchgrünung des Bereichs (Baumpflanzungen/ Dach- und Fassadenbegrünung".

4.6 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz sind Gebäude im besten Falle so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird die energetische Ertüchtigung des Neubaus über die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) hinreichend reguliert.

5 Das Vorhaben

5.1 Vorhabenbeschreibung

Das geplante Wohngebäude hat eine Länge von 27,9 m und Tiefe von ca. 16,20 m (ohne Balkonanlagen) und erhebt sich mit vier Wohngeschoßen über einer zweigeschossigen, bis zur Grundstücksgrenze um etwa 3,30 m vorspringenden Stellplatzanlage (Garagengeschosse), so dass eine gesamte Gebäudetiefe von 19,50 m erreicht wird. Das abschließende Obergeschoss ist als Staffelgeschoss geplant. Die Fassade springt hier umlaufend, unter Berücksichtigung einzuhaltender Grenzabstände, zurück. Die maximale Höhe des sechsgeschossigen Gebäudes liegt bei 179,80 m ü.NHN, was einer Höhe von ca. 20,00 m entspricht. Das Gebäude erhält eine Putzfassade/ Vorhangfassade mit möglichst weitgehender Öffnung für eine Fassadengestaltung sowie ein Flachdach (begrünt bzw. mit PV-Anlage); weiterhin ist eine Teilbegrünung mit einer Pergola im rückwärtigen Hofbereich als Überdachung der dortigen Stellplätze vorgesehen. Die Erschließung des Wohngebäudes erfolgt von der Stichstraße (Verbindung zwischen *Hedwigstraße* und *Kurt-Schumacher-Straße*); geplant ist ein zentrales Treppenhaus mit Anschluss an diese. Die vorhandenen Stellplätze auf dem Dach des Drogeriemarktes bleiben erhalten und werden wie bisher über die bestehende Rampe erschlossen; die Höhenlage wird aufgenommen und als 1. Obergeschoss zur Unterbringung der Abstellräume und Fahrradabstellräume bis an die Stichstraße geführt. Die vorhandenen ebenerdigen Stellplätze bleiben ebenfalls soweit möglich erhalten, gleiches gilt für die Versorgung/ Andienung des Drogeriemarktes. Beide Park-/Lagergeschosse werden zur Stichstraße mit einer gemeinsamen Fassade gefasst, wobei die angrenzende Stellplatzfläche des Eckgebäudes *Hedwigstraße* mit einbezogen wird. Geplant ist die Überdeckung der Hofstellplätze mit einer Pergola-Struktur, die teilweise begrünt ist. Die beiden unteren Ebenen werden bis an die Grundstücksgrenze geführt, die Wohngeschosse springen gegenüber der Grundstücksgrenze ca. 3,30 m zurück, um so die geforderten Abstandsflächen einzuhalten. Die gegenwärtige Stellplatzfläche auf dem Grundstücksteil von Flurstück 30/3 wird ebenfalls durch die vorhandene Rampenanlage erschlossen. Im

Zuge der Neubaumaßnahme kommt es hier zu Anpassungen. Mittels einer durchgehenden Fassadengestaltung soll die Fläche mit den Park/Lagergeschossen des Neubaus zusammengefasst werden.

Im Gebäude ist ein Nutzungsmix aus 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen mit 2-3 Penthouse-Wohnungen im fünften Obergeschoss vorgesehen. Je nach Größe sind die Wohnungen einseitig oder beidseitig ausgerichtet, die Erschließung erfolgt im 2.-4. Obergeschoss über einen Laubengang. Es werden ca. 18 Wohnungen (ca. 1.700 m² Bruttogeschossfläche) hergestellt. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss werden die notwendigen Pkw-Stellplätze untergebracht. Fahrradstellplätze sind im Abstellbereich im 1. Obergeschoss geplant.

Als passive Lärmschutzmaßnahmen werden Schallschutzfenster Klasse 3 vorgesehen. Die Energieversorgung (Fernwärme) erfolgt über die vorhandene Technik des Gebäudes Untere Königsstr. 71.

5.2 Erschließung / Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Untere Königsstraße (Fußgängerzone) im Osten, die Kurt-Schumacher-Straße im Norden (fußläufig), die Mauerstraße im Westen, die Hedwigstraße im Süden und die hiervon nach Norden abzweigende Seitenstraße (Sticherschließung). Die Andienung des Rossmannmarktes erfolgt zeitlich und räumlich unverändert von Seiten der Stichstraße her.

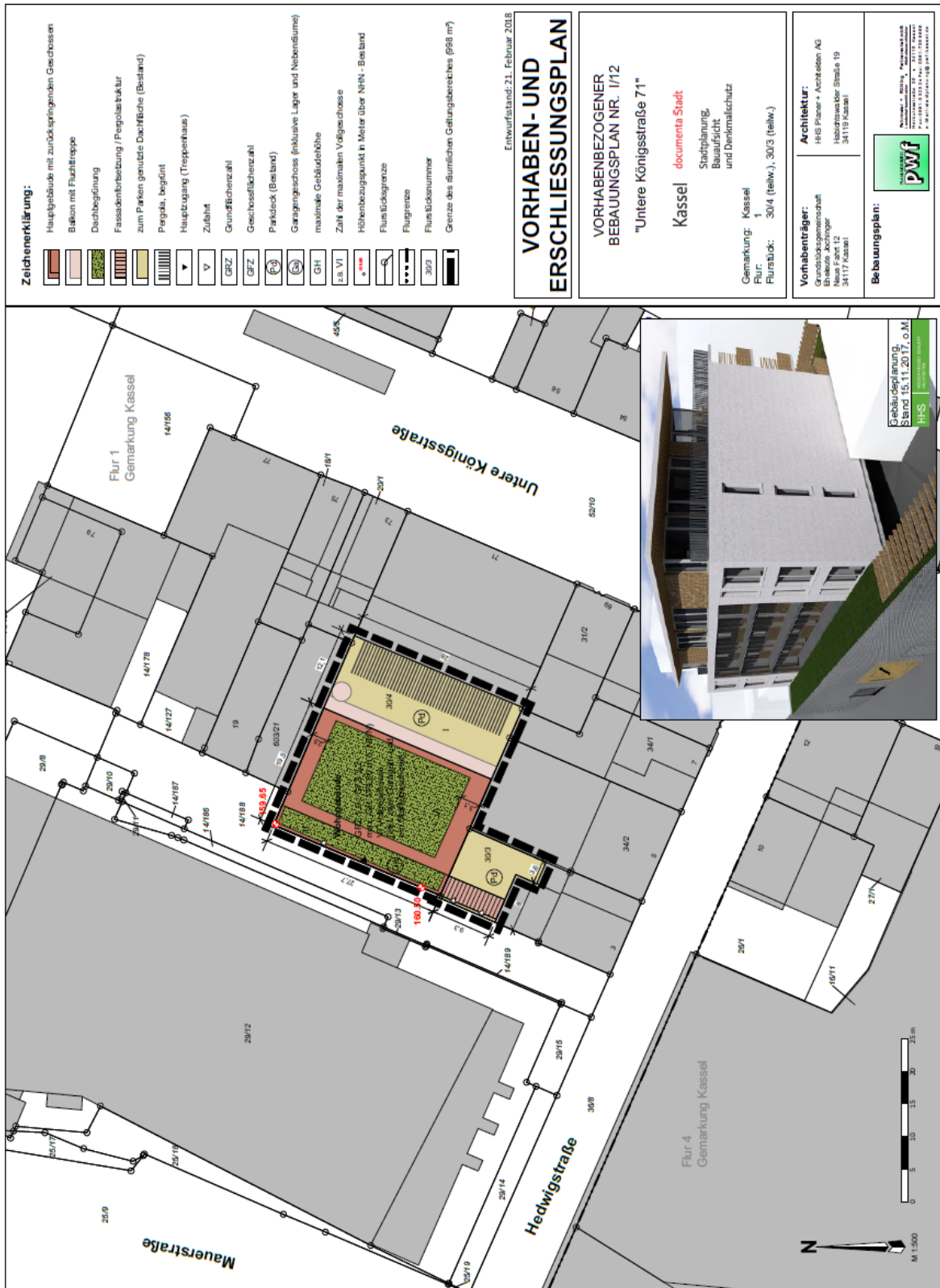
Es wird davon ausgegangen, dass für das ohnehin bereits bewohnte Umfeld keine negativen Auswirkungen einhergehen. Durch die innerstädtische Lage ist das geplante Wohngebäude gut an das örtliche Straßensowie Fuß-/ Radwegenetz und an den ÖPNV angebunden. In unmittelbarer Nähe sowie im Nahbereich befinden sich Bushaltestellen (Kurt-Schumacher-Str., Mauerstraße) sowie Straßenbahnhaltestellen (Am Stern).

5.3 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Fernwärme, Gas, Wasser, Strom und Telefon sind in den angrenzenden öffentlichen Straßenflächen verfügbar.

5.4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die nachfolgende Plandarstellung ist unmaßstäblich verkleinert.



6 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

6.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²), die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

6.2 Untersuchung der Umweltbelange

Der bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung enthebt die planende Kommune zwar von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes, dennoch bleibt das Erfordernis, die von der Planung betroffenen Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bestehen. Während für Bebauungspläne im Regelverfahren eine detaillierte Eingriffsermittlung gefordert wird, können sich die Darlegungen für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren dagegen auf überschlägige Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken.

Wie in Kapitel 5.2 aufgezeigt, ist der Geltungsbereich vollständig überbaut, versiegelt oder befestigt. Innerhalb des Geltungsbereiches existiert keine Vegetation. Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen wird auf dem Areal die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes im westlichen Bereich des Grundstückes Untere Königsstraße 71 (Flurstück Nr. 30/4 der Flur 1) mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 1,0 ermöglicht. Somit verbleiben die Flächen des Geltungsbereiches vollständig überbaut.

Im Sinne einer kleinökologischen Verbesserung wurden dennoch Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen geprüft und verbindlich in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen (siehe Kapitel 7.5). Hierbei wird eine Begrünung der Flachdächer sowie eine Rankbepflanzung umgesetzt, sodass in Anbetracht der hochversiegelten Bestandssituation eine Verbesserung für die Schutzgüter Flora und Fauna sowie Klima einhergeht. Für die Bereiche Boden und Wasser sind keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter faunistischer Arten liegen nicht vor. Die durch die Überbauung (Neubau) bedingten Eingriffe werden aufgrund des bereits vollständig versiegelten Grundstückes als sehr gering eingestuft.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Stadtbildes ist nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Neubebauung des Plangebietes eine städtebaulich positive Entwicklung entlang der Stichstraße (Verbindung zwischen *Hedwigstraße* und Kurt-Schumacher-Straße) initiiert wird.

6.3 Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffsausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

7 INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung innerstädtischer Flächen sowie zur Erhöhung des Wohnungsanteils gemäß § 6a BauNVO als MU – Urbanes Gebiet festgesetzt. Das festgesetzte *Urbane Gebiet* ermöglicht Gebäude, die zu einem erheblichen Anteil, aber nicht ausschließlich, dem Wohnen dienen (§ 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und unterscheidet sich hierdurch vom Kerngebiet, dessen generelle Zweckbestimmung gerade nicht die Wohnnutzung ist. Die vorgesehene Gebietsausweisung dient der Förderung eines lebendigen öffentlichen Raumes, welcher durch eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung gekennzeichnet ist, ohne im Sinne dieser gewünschten Nutzungsmischung einen erhöhten Schutzanspruch gegenüber der umgebenden Nachbarschaft einzubringen.

Um unerwünschte Entwicklungen zu unterbinden, werden die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Vergnügungsstätten* und *Tankstellen* für diesen Standort und in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“, (vgl. Kap. 6.3), planungsrechtlich ausgeschlossen. Darüber hinaus ist festgesetzt, dass für das Erd- sowie 1. Obergeschoss des Neubauvorhabens nur Kfz- / Fahrradabstellplätze oder Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen und Lagerräume zulässig sind. Hierdurch erfolgte eine planungsrechtliche Anpassung der zulässigen Nutzung an der Vorhabenplanung, um die Unterbringung des erforderlichen ruhenden Verkehrs innerhalb eines hoch verdichten Bereiches zu gewährleisten.

Zur Steuerung der baulichen Ausnutzung am Ort werden die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Hochbauten auf 1,0 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 3,6 festgesetzt. Damit werden die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für GRZ und GFZ in Urbanen Gebieten jeweils überschritten. Dies ist an diesem Standort jedoch aus städtebaulicher Sicht erforderlich, um die angestrebte Baustruktur (große zusammenhängende Fläche im Erdgeschossbereich und zwei aufsteigende Baukörper vorne/hinten) realisieren zu können. Die Werte entsprechen der umgebenden städtebaulichen Ausprägung in diesem innerstädtischen Bereich. Zudem ist auch die überplante Fläche bereits im Bestand vollständig überbaut, versiegelt oder befestigt (vgl. Kap. 3.2).

Die festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die vorgegebene maximal zulässige Gebäudehöhe erfolgten ebenfalls in städtebaulicher Anpassung an die Umgebung, sodass die innerstädtische Fläche vollständig verwertet werden kann. Hierbei wurden die zulässigen Gebäudehöhen auf Meter über Normalhöhen null festgesetzt, da ein planungsrechtlich notwendiger Bezugspunkt zur Bemessung der Gebäudehöhen auf dem bereits überbauten sowie umformten Grundstück nicht verlässlich beschrieben kann.

Zur differenzierten Gliederung in der Gebäudeplanung wurden zwei Teilgebiete ausgewiesen, in denen unterschiedliche maximale Gebäudehöhen möglich sind. Diesbezüglich umfasst der nördliche Versprung der zeichnerischen Abgrenzung eine dem Hauptbaukörper des Neubauvorhabens zuzuordnende Fluchttreppe. Für den sechsgeschossigen Neubauteil wurde diesbezüglich eine maximale Gebäudehöhe von 179,80 m ü.NHN festgesetzt, was einer baulichen Höhenentwicklung von etwa 20 m entspricht.

Für den Innenbereich erfolgt dagegen eine Begrenzung, die über die vorhandene nur eingeschossige Bebauung hinaus keine Entwicklungsmöglichkeit in der Höhe zulässt.

7.2 Baulinie, Baugrenze

Sowohl die vorgegebene Bauweise als auch die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO orientieren sich an der Planung der Vorhabenträgerin und der Zielsetzung einer ortsangepassten Bebauung.

Zur Sicherung einer "geschlossenen" Rand- und Grenzbebauung im Plangebiet sowie im Hinblick auf die umgebenden Bestandsbauten werden Baugrenzen sowie Baulinien festgesetzt. Die vorgegebenen Baugrenzen berücksichtigen die bestehenden Gebäudeteile im Plangebiet und beziehen zeitgleich das Neubauvorhaben entlang der vorgelagerten Stickerschließung mit ein, sodass die städtebauliche Einbindung des Gebäudes, insbesondere entlang der Stichstraße (Verbindung zwischen *Hedwigstraße* und Kurt-Schumacher-Straße), gesichert ist. Zusätzlich werden entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen für das Neubauvorhaben Baulinien festgesetzt, durch die eine Grenzbebauung vorgegeben wird. Hierdurch wird eine zukünftige bauliche Entwicklung des Blockrandes vorbereitet.

Um die Einhaltung der nach Bauordnungsrecht erforderlichen Abstände gewährleisten zu können, wird für das oberste Geschoss des Bauvorhabens zusätzlich vorgegeben, dass dieses als Staffelgeschoss zu errichten ist und hierbei ein Rücksprung des Staffelgeschosses von den seitlich festgesetzten Baulinien zulässig ist. Der Abstand muss in diesem Fall mindestens 2,50 m betragen. Hierdurch wird einerseits das Planvorhaben planungsrechtlich fixiert und zugleich sichergestellt, dass die Anbaufähigkeit der Nachbargrundstücke gewahrt bleibt.

Insgesamt besteht die Hoffnung, dass die vorliegende Vorhabenplanung als Initialprojekt zu einer städtebaulichen Gesamtentwicklung der bisher sehr inhomogenen aufgelösten Bebauung - hin zu einem geschlossenen Blockrand am Standort- führen wird. Hierbei berücksichtigen die Vorgaben zur Baugrenze / Baulinie i.V.m. dem festgesetzten zulässigen Maß der baulichen Nutzung eine Entwicklung der direkten Nachbarschaft und geben eine Orientierung für deren Umfang vor.

7.3 Erschließung / Nebenanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die vorhandene Stickerschließung mit Anbindung an die Hedwigstraße. Durch seine innerstädtische Lage ist der Geltungsbereich gut an das örtliche Straßen- und Fuß-/Radwegenetz angebunden.

Durch Festsetzung eines Parkdecks ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass die sonstigen Flächen des sehr kompakten Plangebietes einzig den zulässigen Nutzungen des Urbanen Gebietes zur Verfügung stehen. Des Weiteren soll mit der Festsetzung einer maximalen Höhe das Parkdeck auf zwei Parkebenen beschränkt werden, sodass auch die Wohnqualität in den angrenzenden Gebäuden gewahrt bleibt.

7.4 Begrünung

Aufgrund der vollständigen Bebauung des Plangebietes soll durch die Festsetzung der extensiven Begrünung von Flachdächern ein positiver Einfluss auf das Kleinklima erwirkt werden.

Für die Dachbegrünung wird eine herkunftszertifizierte Saatgutmischung mit hohem Blütenanteil vorgegeben. Hierdurch soll ein Beitrag für die Insekten der städtischen Fauna geschaffen werden und zugleich dem übergeordneten Ziel des umweltbewussten Bauens entsprochen.

7.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen mit dem Ziel, Neubauvorhaben städtebaulich verträglich in den baulichen Bestand einzufügen.

Begrünung und Gestaltung

Für das Plangebiet werden zur Reduzierung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch Versiegelungen nur Flachdächer zugelassen, welche verbindlich zu begrünen sind (siehe Kap. 7.4).

Das Flachdach des vorhandenen, eingeschossigen Gebäudeteiles soll weiterhin als befahrbare Fläche für Kfz-Stellplätze nutzbar sein. Hierbei ist jedoch zur gestalterischen Aufwertung sowie zur Begrünung ein Rankgerüst zu errichten. Für die vorgegebenen Rankpflanzungen ist auf ein ausreichendes Wurzelvolumen (mit möglichst automatischer Bewässerung) zu achten. Als Pflanzen für diesen Extremstandort eignen sich z.B. Lonicera-Sorten (Heckenkirsche), Wisteria (Blauregen), Polygonatum (Schlingknöterich) oder Hedera (Efeu).

Stellplätze

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung eines mehrgeschossigen Neubaus mit insgesamt 18 Wohnungen vor. Hierfür wären nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kassel je Wohnung ein Stellplatz, d.h. insgesamt 18 Stellplätze nachzuweisen. Steht entsprechend § 2 Abs. 3 der Stellplatzsatzung die Gesamtzahl der nachzuweisenden Stellplätze in einem offensichtlichen Missverhältnis zu dem nach der Eigenart des Vorhabens zu erwartenden Bedarfs, so kann die Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.

Wegen der innerstädtischen, integrierten Lage des Geltungsbereiches in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone mit umfangreichen Angeboten an Waren des täglichen, als auch aperiodischen Bedarfes sowie im Hinblick der ausgezeichneten Anbindungen an den ÖPNV mit Bus, Bahn sowie RegioTram wird ein deutlich reduzierter Nachweisbedarf an Stellplätzen für Wohnnutzungen gesehen (0,5 Stellplätze je Wohneinheit). Dies wird als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Zudem werden in den Garagengeschossen mind. zwei (Anzahl, entsprechend den Vorgaben der Stellplatzsatzung) eingangsnah, barrierefreie und zugleich geschützte Fahrradstellplätze je Wohneinheit für die zukünftigen Bewohner angeboten.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Übrigen (etwa der Nachweis für Stellplätze anderer Nutzungen, Fahrradstellplätze, Ablöse etc.) die Vorgaben der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kassel gelten.

Mit der vorgenannten Begründung zur Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze können in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die inhaltlichen Anforderungen der Stellplatzsatzung im Hinblick auf die Zahl der notwendigen Stellplätze als erfüllt betrachtet werden. Unabhängig hiervon wird darauf

hingewiesen, dass die mit der Vorhaben-Realisierung einhergehende Reduzierung der vorhandenen Stellplatz-Anzahl im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu klären ist.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung negativer optischer Auswirkungen auf das Stadtbild enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch Regelungen zu Werbeanlagen. Die diesbezüglichen Festlegungen sind z.T. auf den Begriff „Betrieb“ abgestellt, der jedoch nicht ausschließlich auf Nutzungen im gewerblichen Sinne angewandt werden soll. Mit dem Begriff „Betrieb“ sind vielmehr auch alle anderen werbenden Nutzungen (wie z.B. auch Dienstleistungsunternehmen, freiberufliche Nutzungen) eingeschlossen.

7.6 Hinweise

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc., sowie auf den zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag.

8 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Bodenordnung

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Maßnahmen der Bodenordnung nach BauGB sind nicht erforderlich.

Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 998 m². Die Fläche wird vollständig aus Urbanes Gebiet festgesetzt und ist aufgrund der Grundflächenzahl von 1,0 vollflächig (zu 100 %) überbaubar.

9 Kosten

Alle mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten trägt die Vorhabenträgerin.

Bearbeitung:



Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel, den 21.02.2018

gez. Eger

Martin Eger

Aufstellung:

Stadt Kassel

**Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz**

Kassel, den 21.02.2018

gez. Mohr

Volker Mohr